PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Région du Grand-Toronto

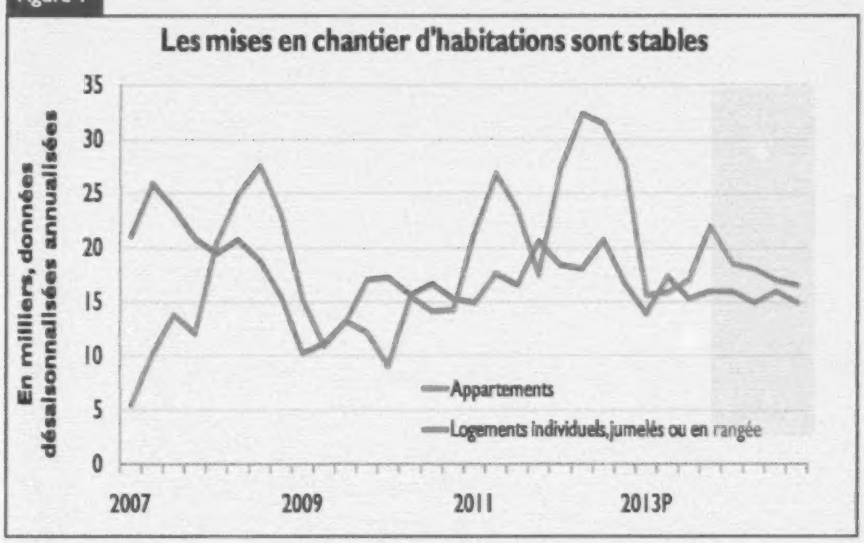
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2013

Faits saillants

- Les mises en chantier diminueront légèrement en 2014 et la construction délaissera les maisons individuelles et les appartements au profit des jumelés et des maisons en rangée.
- En raison de la hausse graduelle des taux d'intérêt hypothécaires, les ventes d'habitations existantes croîtront faiblement.
- Plus de locataires resteront dans le marché locatif à cause de l'augmentation du prix des habitations, mais le plus grand nombre de copropriétés louées maintiendra l'équilibre entre l'offre et la demande.
- Après avoir accusé un retard en 2013, la croissance des revenus égalera celle, généralisée, de l'emploi.

Figure 1



Source : SCHL

Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 16 octobre 2013.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf
3 Marché de la revente
4 Marché locatif
4 Survol de l'économie
5 Perspectives concernant les taux hypothécaires
6 Tendances en bref
6 Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions
7 Perspectives concernant les taux hypothécaires
8 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

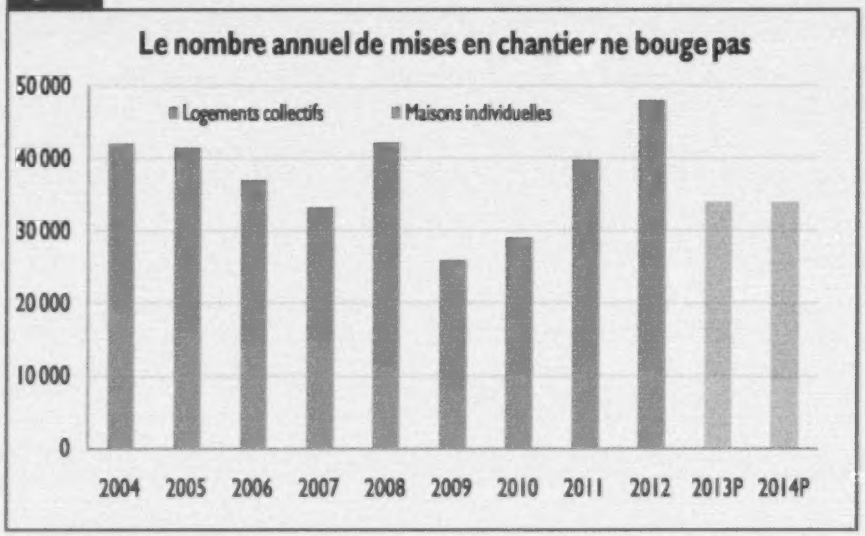
Marché du neuf

La construction résidentielle reculera en 2013 par rapport au niveau inhabituellement élevé de l'an dernier. La formation des ménages ralentit à Toronto et est inférieure à la moyenne annuelle de 37 000 enregistrée pendant la période intercensitaire de 2006 à 2011, si bien que les 34 000 habitations commencées en 2013 seront à peu près égales au nombre de ménages formés.

Le repli de la construction s'observera dans tous les types d'habitations, mais les appartements seront les plus touchés. Les ventes d'appartements en copropriété neufs ont fléchi dans la seconde moitié de 2012 et leur baisse s'est poursuivie en 2013. En fait, non seulement le nombre d'unités mises en chantier a diminué, mais encore le délai entre le début des ventes sur plan et celui de la construction s'est allongé. Un nombre relativement élevé d'ensembles ont vendu un assez gros pourcentage d'appartements pour que la construction puisse commencer, ce qui va rendre possible un fort volume de mises en chantier au quatrième trimestre. Toutefois, celles-ci resteront limitées par le nombre déjà élevé d'unités en construction. En 2014, il se commencera un peu moins d'appartements qu'en 2013. La quantité relativement importante d'ensembles dont la vente a débuté en 2011 mais dont les fondations n'ont pas encore été coulées limitera la baisse d'activité. Les achèvements dépasseront les mises en chantier pendant la majeure partie de l'année; cela signifie que le nombre d'unités en construction diminuera à mesure que l'année s'écoule, donc que seront libérées des ressources permettant de lancer de nouveaux chantiers.

Bien que la plupart des unités continuent d'avoir trouvé preneur au moment de l'achèvement de la construction, le ralentissement des ventes a fait monter le nombre des appartements invendus à toutes les étapes de réalisation des ensembles résidentiels, selon Urbanation. En conséquence, les prix demandés pour les logements neufs se sont stabilisés et ceux indiqués au lancement des projets ont décru par rapport à l'an passé. Vu cet ajustement des prix, on s'attend à une augmentation des ventes au quatrième trimestre et en 2014.

Figure 2



Source : SCHL

Après avoir atteint leur niveau le plus bas en début d'année, les ventes de jumelés et de maisons en rangée ont suivi une courbe ascendante pendant la majeure partie de 2013, selon Realnet. Les mises en chantier de ces deux catégories s'accroîtront au quatrième trimestre et devraient augmenter encore en 2014. Mais, malgré cela, ni l'une ni l'autre n'égaleront les résultats de 2012. Si la demande de ces types d'habitations s'est intensifiée, c'est à cause de la hausse des prix des maisons individuelles qui les a rendues moins attrayantes. Le renchérissement des maisons individuelles neuves a ralenti au troisième trimestre, alors même que celles du marché de l'existant voyaient leur prix monter. Cette situation incitera encore plus d'acheteurs à se tourner vers le marché du neuf, mais cela n'empêchera pas les mises en chantier de se replier par rapport aux niveaux actuels.

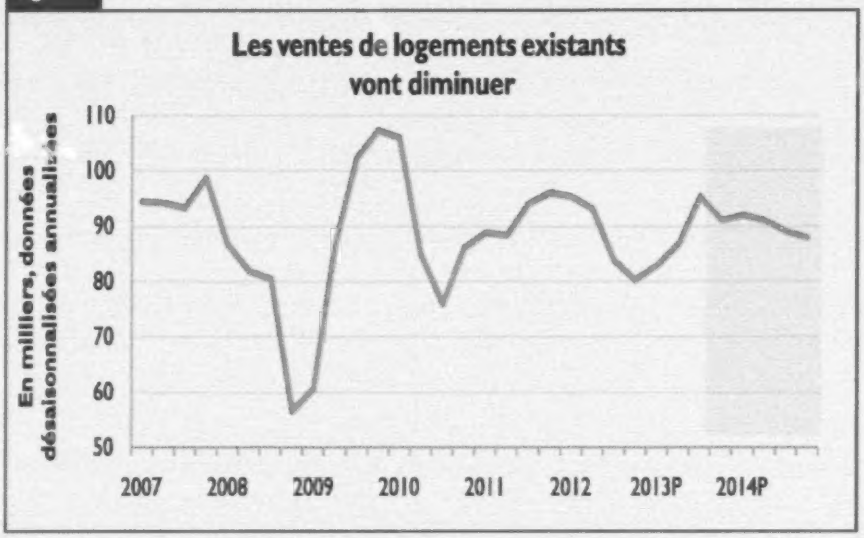
Le prix moyen d'une maison individuelle neuve gagnera près de 9 % en 2013, mais son ascension perd de la vitesse depuis le deuxième trimestre. Les contraintes foncières continueront certes à pousser les prix à la hausse, mais leur forte progression de cette année limitera vraisemblablement la croissance de la demande en 2014, si bien que l'augmentation des prix médian et moyen sera beaucoup plus lente. Le prix médian sera encore distancé par le prix moyen en 2013, signe que des propriétés très chères continuent de tirer ce dernier vers le haut. En 2014, comme la demande d'habitations dans les fourchettes supérieures fléchira le plus, le prix médian montera un peu plus vite que le prix moyen.

Marché de la revente

Les ventes de logements existants se sont considérablement accrues au troisième trimestre de 2013, la montée des taux hypothécaires ayant convaincu bien des acheteurs potentiels que le moment était venu de passer à l'action. Même si l'urgence a diminué par la suite, la perspective d'une augmentation des taux sera un facteur qui soutiendra les ventes au quatrième trimestre et en 2014. Celles-ci se replieront dans la seconde moitié de 2014, quand beaucoup d'acheteurs potentiels auront conclu leurs transactions et que la faible hausse des taux hypothécaires attendue modérera les ventes. Malgré ce repli au second semestre, les ventes MLS® seront un peu plus nombreuses en 2014 qu'en 2013, car la demande sera soutenue par une plus forte croissance des revenus.

Les nouvelles inscriptions ont décru au troisième trimestre, mais la poussée plus vigoureuse des prix les fera augmenter durant les trois derniers mois de l'année. Elles continueront sur leur lancée en 2014, en particulier les inscriptions d'appartements en copropriété. Le nombre d'appartements en copropriété achevés pourrait dépasser le précédent record de près de 18 000 établi en 2011. Une fois enregistrées les copropriétés achevées, leurs propriétaires ont le loisir de les occuper, de les louer ou de les vendre. Au cours des derniers trimestres, les ventes ont diminué et plus de propriétaires ont loué leur unité par l'entremise du système MLS®, ce qui va limiter l'accroissement des inscriptions. Toutefois, le segment des appartements en copropriété restera le plus calme du marché de l'existant et les prix y demeureront à peu près stationnaires pendant la majeure partie de l'année.

Figure 3



Source : ACI, Prévisions de la SCHL

Les inscriptions des autres catégories d'habitations auront tendance à épouser l'évolution des ventes. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions diminuera un peu et le marché restera équilibré tout au long de 2014. Dans ce contexte, les prix croîtront lentement l'an prochain. Malgré cette croissance plus lente, le revenu requis pour acheter un logement au prix MLS® moyen continuera de s'élever plus rapidement que la moyenne des revenus. Les accédants à la propriété ont été bien présents sur le marché au début de 2013 et on leur doit vraisemblablement une partie de la forte augmentation des ventes au troisième trimestre, mais acheter une habitation deviendra plus difficile pour eux en 2014. Certains sous-marchés, en particulier dans la région de Durham, sont plus à leur portée, mais ils font aussi partie des marchés de l'existant les plus tendus de la RGT.

Marché locatif

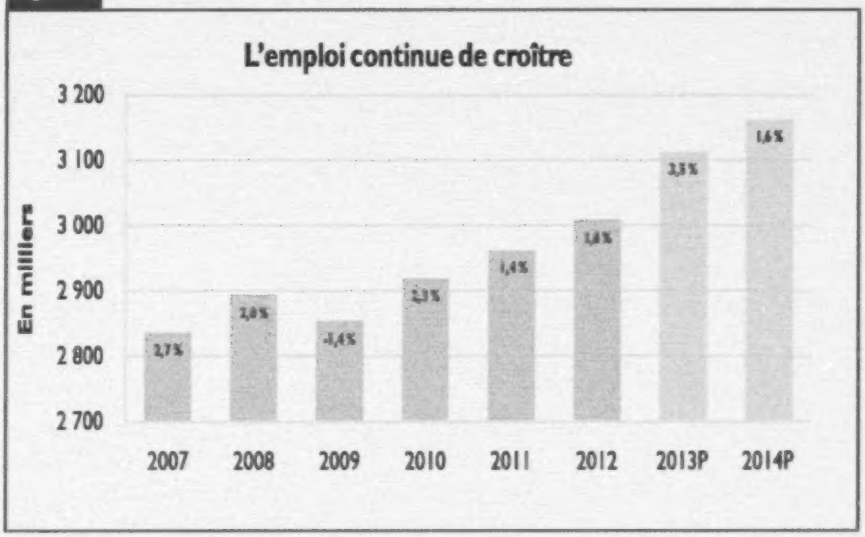
Le taux d'inoccupation des logements expressément destinés à la location terminera 2013 au même point que l'an dernier. Le loyer moyen des appartements de deux chambres montera à 1 215 $.

La forte croissance de l'emploi en 2013 gardera relativement vive la demande locative globale. En général, la diminution du taux d'inoccupation accompagne celle du taux de chômage. L'accroissement de l'emploi incite des locataires à acheter une habitation, ce qui réduit la demande locative, mais encourage encore plus de gens à louer un logement. La demande locative sera également soutenue par une progression modeste des salaires et une augmentation plus importante des postes à temps partiel comparativement à ceux à temps plein. La demande s'accroît, mais non l'offre de logements destinés à la location. En 2013, quelque 600 unités seulement sont venues grossir le parc locatif. Les appartements en copropriété appartenant à des investisseurs sont devenus la principale source de nouveaux logements à louer. Les loyers des copropriétés louées par l'entremise du système MLS® ont augmenté plus vite que l'inflation, signe que ce marché est encore relativement tendu.

Cette situation entraînera pour les loyers des logements destinés à la location une majoration proche des 2,5 % autorisés par la loi provinciale.

En 2014, l'immigration augmentera et davantage de locataires continueront de louer plutôt que d'acheter une habitation, ce qui fera croître la demande locative. Comme seulement 500 logements destinés à la location devraient être mis en chantier en 2013 et le même nombre en 2014, l'offre demeurera peu élevée. Cependant, plus de copropriétés appartenant à des investisseurs seront mises en location en 2014. Le taux d'inoccupation restera bas – 1,8 % dans le marché locatif primaire –, mais les hausses de loyer seront vraisemblablement plus petites qu'en 2013. Dans le marché locatif primaire, comme les locataires seront plus nombreux à garder leur appartement et que le taux légal d'augmentation est faible, le loyer moyen des logements de deux chambres s'accroîtra faiblement.

Figure 4



Source : Statistique Canada, prévisions de la SCHL

Survol de l'économie

Le chômage n'a cessé de reculer à Toronto tout au long de 2013 en raison de la vigoureuse croissance de l'emploi. La progression de 4 % observée durant les trois premiers trimestres de 2013 ne pourra être maintenue pour l'année entière ni l'an prochain, mais le taux de chômage moyen descendra à 7,7 % en 2014, son niveau le plus bas depuis le ralentissement de l'activité économique en 2008. L'accroissement de l'emploi en 2013 s'est concentré dans la construction et les services aux entreprises. Ceux-ci poursuivront leur expansion l'an prochain, mais, dans le secteur du bâtiment résidentiel, il se peut que l'emploi fléchisse en 2014 à mesure que diminuera le nombre d'habitations en construction. Par contre, la construction non résidentielle demeurera vigoureuse, car l'accélération de la reprise aux États-Unis favorisera l'emploi dans les secteurs de la fabrication et du commerce. La finance, l'assurance et l'immobilier évolueront favorablement, mais, dans les secteurs liés à l'État, comme la santé, l'éducation et l'administration publique, la croissance de l'emploi ne suivra pas le rythme des autres branches d'activité. En 2013, il s'est créé plus de postes à temps partiel que d'emplois à temps plein. En 2014, le marché du travail de Toronto devrait se recentrer sur l'emploi à plein temps, les employeurs cherchant à tirer parti du dynamisme de l'économie. Cela signifie que la modeste croissance enregistrée par la rémunération hebdomadaire en 2013 s'amplifiera en 2014.

L'immigration représente près des deux tiers de la croissance démographique et de la formation des ménages dans la RGT. Ces dernières années, le nombre de migrants venant s'installer à Toronto en provenance d'autres provinces était à peu près égal au nombre de ceux qui partaient pour d'autres régions du pays, mais durant la période de douze mois se terminant en juin 2013, l'équilibre s'est rompu en faveur de l'Ouest canadien. Parallèlement, les gains de la migration internationale ont diminué. L'accélération de la reprise aux États-Unis, malgré les pauses entraînées par le règlement des problèmes que suscitent la dette et le budget, profitera davantage à l'Ontario qu'à l'Ouest canadien, car l'emploi ontarien est plus étroitement lié aux mouvements cycliques de l'économie américaine. À mesure que l'Ontario deviendra plus attrayant pour les demandeurs d'emploi, les flux migratoires internationaux et interprovinciaux retrouveront leur mouvement habituel à Toronto.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

- Les taux hypothécaires augmenteront légèrement et graduellement vers la fin de l'horizon prévisionnel, mais seront toujours bas par rapport aux années passées
- À la suite de la réunion du Federal Open Market Committee (FOMC) de la Réserve fédérale américaine, tenue en juin, les taux d'intérêt ont quelque peu augmenté, puis ils sont demeurés stables tant aux États-Unis qu'au Canada. Selon la Federal Reserve Bank of New York, cette progression reflète un changement dans l'évaluation des risques faite par les investisseurs et non pas un changement de la trajectoire attendue des taux d'intérêt[1].
- Les prévisions de la SCHL concernant les taux d'intérêt tiennent compte de ce point de vue. Les taux hypothécaires ont donc été légèrement révisés à la hausse au troisième trimestre de 2013, mais ils évolueront par la suite de la même façon que les taux d'intérêt, comme avant. Néanmoins, cette prévision quant au taux d'intérêt continuera d'être un facteur favorable au marché de l'habitation durant l'horizon prévisionnel, car les taux hypothécaires demeureront bas par rapport aux années passées.
- Les taux hypothécaires devraient monter graduellement et continuellement durant la période visée par les prévisions. À la fin de 2014, on prévoit qu'ils seront un peu plus élevés qu'au troisième trimestre de 2013. Cette année, selon le scénario de base de la SCHL, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 6,00 %.

Taux hypothécaires		
1 an	T3 2013	3,14
	Changement de 2012 T3	0,04
	2013 (P)	3,00 - 3,50
	2014 (P)	3,25 - 3,75
5 ans	T3 2013	5,27
	Changement de 2012 T3	0,03
	2013 (P)	5,00 - 5,50
	2014 (P)	5,25 - 6,00

Source : Banque du Canada, SCHL (prévisions)
Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 3e trimestre de 2013

[1] Preparing for Takeoff? Professional Forecasters and the June 2013 FOMC Meeting, Federal Reserve Bank of New York (2013). Richard Crump, Stefano Eusepi et Emanuel Moench (http://libertystreeteconomics.newyorkfed.org/2013/09/preparing-for-takeoff-professional-forecasters-and-the-june-2013-fomc-meeting.html)

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires à long terme augmenteront graduellement au cours de 2014, ce qui donnera au marché le temps de s'adapter au nouveau contexte.
Emploi	Le rythme de croissance rapide qu'a connu l'emploi ralentira en 2014. L' accroissement soutiendra néanmoins la demande de toutes les catégories d'habitations, tout particulièrement celle de logements locatifs.
Revenu	La rémunération hebdomadaire augmentera davantage en 2014, à mesure que les travailleurs nouvellement embauchés gagneront de l'expérience et que la croissance de l'emploi touchera un plus grand nombre de secteurs d'activité.
Migration nette	Globalement, la migration internationale et interprovinciale contribuera davantage à la croissance démographique de la RGT en 2014 qu'en 2013. L'effet sera le plus visible dans le marché locatif, où l'intensification de la demande compensera l'accroissement de l'offre engendré par les appartements en copropriété récemment achevés.
Marché du neuf	Les mises en chantier diminueront un peu en 2014. En raison de la montée rapide du prix des maisons individuelles, la demande se déplacera vers les habitations plus abordables comme les jumelés et les maisons en rangée.
Marché de la revente	Le marché de l'existant s'est tendu au milieu de 2013 et cela fera croître, dans une certaine mesure, la demande de logements neufs vers la fin de l'année et au début de 2014. À cause du plus grand nombre d'inscriptions, l'accélération des prix sera modérée en 2014.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

Facteurs négatifs

- Même si la croissance du crédit aux ménages donne des signes de ralentissement, les hauts niveaux d'endettement de ceux-ci et les prix élevés des habitations dans certains centres urbains ont rendu l'économie canadienne plus vulnérable à certains chocs économiques. Si les taux d'intérêt ou le chômage venaient à augmenter fortement, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des logements et, de façon plus générale, sur l'activité du secteur de l'habitation. Cela pourrait se produire à court terme, mais les effets ne seraient pas immédiats pour la plupart des ménages endettés parce que la majorité des prêts hypothécaires sont à modalités fixes.
- Les contraintes de capacité et l'atteinte des cibles de vente pourraient être des entraves plus importantes que prévu, ce qui empêcherait les mises en chantier d'appartements en copropriété d'atteindre le nombre que nous prévoyons.
- Il se peut que la hausse des prix des maisons individuelles neuves pèse plus lourdement sur la demande que nous nous y attendons, de sorte que les mises en chantier de ce segment seront moins nombreuses que prévu.
- Vu le grand nombre de copropriétés en construction, il y aura peut-être plus d'achèvements qu'attendu et les inscriptions sur le marché de la revente pourraient être supérieures aux prévisions.

Facteurs positifs

- La croissance américaine et mondiale, en particulier celle de la Chine, pourrait être supérieure aux attentes, ce qui entraînerait un plus grand accroissement que prévu de l'emploi et des revenus à Toronto. Les incidences sur les ventes MLS® seraient les plus marquées, mais les mises en chantier pourraient aussi, dans ces circonstances, dépasser les prévisions.

Résumé des prévisions RMR de Toronto Automne 2013	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	9 936	11 247	10 699	9 800	-8,4	9 500	-3,1
Logements collectifs	19 259	28 498	37 406	24 200	-35,3	24 400	0,8
Jumelés	1 654	2 010	2 253	2 000	-11,2	2 200	10,0
Maisons en rangée	4 365	4 231	5 536	4 200	-24,1	4 700	11,9
Appartements	13 240	22 257	29 617	18 000	-39,2	17 500	-2,8
Tous types de logement confondus	29 195	39 745	48 105	34 000	-29,3	33 900	-0,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	606 617	658 063	672 318	733 000	9,0	740 000	1,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	517 900	557 990	577 900	615 500	6,5	624 000	1,4
Indice des prix des logements neufs (1997=100) (Toronto-Oshawa)	2,6	4,7	5,1	2,4		2,3	
Marché de la revente							
Ventes MLS®	88 214	91 760	88 157	89 000	1,0	90 000	1,1
Nouvelles inscriptions MLS®	154 167	148 048	158 982	159 600	0,4	162 800	2,0
Inscriptions en vigueur MLS®	18 709	16 423	17 931	18 600	3,7	18 800	1,1
Prix MLS® moyen ($)	432 264	466 352	498 973	514 000	3,0	521 500	1,5
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,1	1,4	1,7	1,7	0,0	1,8	0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 123	1 149	1 183	1 215	-	1 220	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,50	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	2 919 400	2 960 000	3 008 200	3 113 000	3,5	3 163 000	1,6
Croissance de l'emploi (%)	2,3	1,4	1,6	3,5	-	1,6	-
Taux de chômage (%)	9,1	8,3	8,6	8,0	-	7,7	-
Migration nette	68 492	65 776	66 019	60 000	-9,1	66 000	10,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI, Statistique

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Resumé des prévisions RMR d'Oshawa Automne 2013							
	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 540	1 384	1 155	980	-15,2	1 000	2,0
Logements collectifs	348	475	648	520	-19,8	490	-5,8
Tous types de logement confondus	1 888	1 859	1 803	1 500	-16,8	1 490	-0,7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	378 405	375 970	407 418	430 000	5,5	436 000	1,4
Prix médian ($)							
Logements individuels	354 295	349 990	377 990	398 000	5,3	404 500	1,6
Marché de la revente							
Ventes MLS®	9 479	9 604	10 288	9 900	-3,8	9 900	0,0
Nouvelles inscriptions MLS®	16 492	15 767	15 349	15 100	-1,6	15 402	2,0
Inscriptions en vigueur MLS®	2 299	2 115	1 790	1 850	3,4	1 900	2,7
Prix MLS® moyen ($)	299 983	314 450	333 202	352 000	5,6	360 000	2,3
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,0	1,8	2,1	2,0	-0,1	2,2	0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	903	941	939	960	-	965	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,50	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	188 200	193 500	193 600	197 470	2,0	201 420	2,0
Croissance de l'emploi (%)	5,7	2,8	0,1	2,0	-	2,0	-
Taux de chômage (%)	10,0	8,1	8,7	8,2	-	7,8	-

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Chambre immobilière de Toronto, Statistique Canada (CANSIM)
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64321_2013_B02